Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'AIN

l'ain
Conseil général

Plan départemental de l'habitat de l'Ain

Orientations pour un habitat durable dans le département de l'Ain

CETE
de Lyon
centre
d'Études
techniques
de l'Équipement

La politique du logement « doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation »

(L301-1 du code de la construction et de l'habitation)

Dans l'Ain où le partenariat entre l'État et le Conseil général est une tradition forte, il était naturel de se doter d'un plan départemental de l'habitat (PDH) qui traduit une vision partagée des enjeux et des priorités du logement dans le département.

C'est aussi la vision des élus locaux et des professionnels qui ont contribué largement à l'élaboration de ce plan et permis de préciser les particularités et les orientations propres à chaque territoire, bassin d'habitat.

Le PDH se veut un guide opérationnel pour les acteurs du logement et de l'aménagement du territoire qui y trouveront les repères pour développer l'habitat durable de nos concitoyens de l'Ain.

Régis Guyot
Préfet de l'Ain

Rachel Mazuir
Sénateur de l'Ain
Président du Conseil général

Introduction.....4

Cinq orientations pour une politique de l'habitat durable dans le département de l'Ain.....6

1 Répondre, pour chaque secteur, à tous les besoins de parcours résidentiels.....7

2 Assurer l'effectivité du droit au logement.....8

3 Se mettre en marche pour des logements durables et des chantiers propres.....9

4 Assurer un développement résidentiel équilibré entre pôles et secteurs ruraux.....10

5 Utiliser préférentiellement le tissu déjà urbanisé et les bâtiments existants.....11

Les orientations par secteur géographique.....14

Secteur de Bourg Plaine de Bresse.....18

Secteur de Val de Saône, Dombes, Côtière, Plaine de l'Ain 22

Secteur de Oyonnax – Nantua.....26

Secteur du Bugey.....30

Secteur de Gex Bellegarde.....34

L'état des pratiques au regard des orientations départementales.....38

Le dispositif de suivi du PDH.....48

Annexes

1- La convention de délégation de compétence

2- Les principaux leviers de l'action publique locale en matière d'habitat

3- Les présentations des diagnostics

3- 1 Secteur Bourg Plaine de Bresse

3- 2 Secteur de Val de Saône, Dombes, Côtière, Plaine de l'Ain

3- 3 Secteur de Oyonnax – Nantua

3- 4 Secteur du Bugey

3- 5 Secteur de Gex Bellegarde

4- Les présentations des orientations

4- 1 Secteur Bourg Plaine de Bresse

4- 2 Secteur de Val de Saône, Dombes, Côtière, Plaine de l'Ain

4- 3 Secteur de Oyonnax – Nantua

4- 4 Secteur du Bugey

4- 5 Secteur de Gex Bellegarde

Introduction

Le présent document expose les orientations retenues pour le plan départemental de l'habitat de l'Ain ainsi que les modalités de son suivi.

Il est le fruit d'un travail mené par un comité technique comprenant des représentants de le DDE, du Conseil Général, de la communauté d'agglomération de Bourg en Bresse, de la communauté de communes du Pays de Gex, du CAUE et de l'ADIL, assistés d'un bureau d'études, le CETE de Lyon.

Les travaux de ce comité technique ont fait l'objet d'une consultation des maires, présidents d'EPCI et présidents de SCOT ainsi que les professionnels lors des deux grandes étapes de l'élaboration du PDH : le diagnostic / repérage des enjeux et propositions d'orientations.

Les travaux ont été soumis à la validation d'un comité de pilotage présidé par le préfet et le président du Conseil général et comprenant une large représentation des acteurs de l'habitat dans le département.

Les travaux ont été menés pour chacun des cinq secteurs du département[1] et les orientations se déclinent donc pour chacun de ces cinq secteurs. Elles sont conformes à celles qui résultent des schémas de cohérence territoriale et des programmes locaux de l'habitat.

Cependant, les grandes lignes politiques qui sous-tendent ces orientations ont été explicitées à un niveau départemental.

Par ailleurs, et afin d'amorcer les travaux de mise en œuvre des orientations, a été élaboré un tableau présentant, au regard des orientations départementales, l'état des pratiques en 2009 et les pistes d'actions à engager. Ce tableau fait l'objet d'un des chapitres du présent document.

Un court chapitre traite des dispositifs de suivi du plan à mettre en œuvre.

Enfin, on trouvera en annexe les cinq documents « repérages des enjeux » établis lors de la phase de diagnostic ainsi que les présentations des orientations territoriales faites lors des réunions locales.

[1] Ces cinq secteurs ont été définis par la DDE et le CG et sont compatibles avec les périmètres des EPCI.

Cinq orientations pour une politique de l'habitat durable dans le département de l'Ain

1 Répondre, pour chaque secteur, à tous les besoins de parcours résidentiels

Contexte / enjeux

Il apparaît de plus en plus clairement que la vision d'un parcours résidentiel linéaire qui passe par une première phase de location pour aboutir à l'accession de la maison de toute une vie ne correspond pas à la réalité : les parcours sont plus chaotiques, les couples se séparent et les familles se recomposent, les jeunes restent chez leurs parents et, quand ils le peuvent, accèdent directement à la propriété d'un petit logement, première phase d'un parcours d'accédant qui pourra en comporter plusieurs, les ménages les plus modestes font leur parcours résidentiel à l'intérieur du parc HLM, les ménages les plus âgées s'interrogent sur un retour au centre…

Cependant la crise du logement et l'augmentation des prix entravent la capacité des ménages à construire un parcours résidentiel satisfaisant.

Il s'agit donc de produire du logement, en quantité mais aussi en qualité, adapté à des besoins d'une grande diversité. Pour cela tous les outils doivent être mobilisés et en particulier les outils de compétence communale qui ne sont pas toujours connus ou maîtrisés.

Il s'agit aussi de produire du logement sans gaspillage des ressources et de tenir compte de l'existant et de la vacance avant de produire du neuf ; il convient ainsi de bien calibrer l'équilibre entre réhabilitation et production de logements neufs.

La production de logements doit par ailleurs contribuer à façonner des territoires qui permettent d'assurer la cohésion sociale.

Orientations

- Promouvoir la diversité dans les opérations de restructuration comme dans les opérations en extension d'urbanisation, assurer une mixité des statuts d'occupation (accession , accession sociale, locatif public)

- **Orientations générales sur le parc locatif public**
  - mobiliser les outils de compétence communale (DPU, % de logements sociaux imposé, emplacements réservés, bail à construction, bail à réhabilitation)
  - mobiliser le foncier appartenant à l'Etat ou ses établissements publics
  - maintenir un rythme global de production de logements locatifs publics qui permette de revenir au taux[1] de 2000 voire de l'augmenter (en 2000, 16,5%, en 2006, 15,8%) : augmenter le stock de 1000 logements locatifs publics par an devrait permettre d'atteindre le taux de 17%
  - augmenter la part de PLAI dans la production
  - poursuivre ou engager la rénovation du parc : précarité énergétique, adaptation au grand âge et au handicap

- **Orientations générales sur l'accession sociale :**
  - mobilisation des acteurs pour les dispositifs récents en faveur de l'accession sociale : PSLA, majoration du prêt à 0%, Pass foncier
  - mobilisation des acteurs sur des formes moins consommatrices d'espace : Pass foncier collectif
  - vente de logements HLM dans les secteurs où une diversification de l'offre de logements est souhaitable

- **Orientations générales sur le parc locatif privé**
  - incitation à la rénovation ou à la remise sur le marché de logements vacants mais aide publique uniquement avec conventionnement
  - mieux connaître la réponse apportée par le parc privé aux besoins de parcours résidentiels en terme de qualité et localisation.

[1] Rapport du nombre de logements locatifs publics sur le nombre de résidences principales

2 Assurer l'effectivité du droit au logement

Contexte / enjeux

Pour certaines population l'effectivité du droit au logement passe par la mise à disposition de logements ou d'hébergement spécifiques.

Ces besoins ont fait l'objet de travaux qui ont permis d'établir le schéma départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion et le schéma gérontologique.

Sur certains secteurs, l'offre n'est manifestement pas à la hauteur des besoins. Par ailleurs, les territoires qui se sont fortement développés en majeure partie par du pavillonnaire en accession doivent préparer leur futur en assurant une réponse à ce type de besoins.

Mais au delà de la mise à disposition de produits adaptés, l'accompagnement des personnes vers le logement autonome est indispensable. Dans ce cadre, les bonnes relations entre les associations et les bailleurs permettent des travaux d'amélioration des processus, des délais…

Orientations

- Mettre en place les projets prévus
  - au schéma départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion
  - au schéma gérontologique (promouvoir les alternatives à l'hébergement des personnes âgées dépendantes)

- Tenir compte des questions d'accessibilité aux handicapés dans tous les projets, dès l'amont

- Assurer la transition vers le logement autonome : assurer l'accompagnement social et disposer d'une offre plus abondante en PLAI

3 Se mettre en marche pour des logements durables et des chantiers propres

Contexte / enjeux

L'enjeu de la consommation énergétique des bâtiments est énorme tant du point de vue de la production de CO2 et de la biodiversité que du point de la cohésion sociale et de la capacité des ménages défavorisés à se chauffer correctement par exemple.

Cet enjeu porte essentiellement sur le bâti existant, et en particulier les logements construits avant 1975.

Des règles de niveau national sont élaborées et il convient de se mobiliser pour accompagner et accélérer leur mise en place, en particulier par des actions d'expérimentation, d'animation et d'information.

Le réflexion collective n'est pas encore aboutie mais doit se poursuivre : quel objectifs se donne-t-on pour la remise à niveau du parc existant ? Quel niveau d'exigence paraît adapté ?

Par ailleurs, les chantiers de logements doivent encore progresser sur la question de la gestion de leurs déchets.

Orientations

- Expérimenter des opérations de logements à énergie positive
- Expérimenter, faire accepter les formes d'habitat innovantes, plus denses (maisons de ville, petits collectifs)
- Mettre en place des éco-quartiers, prioritairement à proximité des gares, promouvoir la « ville passante »
- Intégrer les questions de développement durable dans le cahier des charges des OPAH et dans les opérations de restructuration
- Répondre aux objectifs du Grenelle pour le parc locatif public
- Assurer une veille sur les études et publications pour les mettre à disposition des élus et du public
  - mode d'emploi du logement
  - dispositifs existants, priorités, précautions à prendre
  - éléments juridiques et techniques pour concilier développement durable et protection du patrimoine et des paysages
- Mettre en œuvre le plan départemental de gestion des déchets de chantier, mener des expérimentations

4 Assurer un développement résidentiel équilibré entre pôles et secteurs ruraux

Contexte / enjeux

Le développement de l'habitat doit être assuré dans une optique de développement durable et en particulier en limitant la consommation d'espace et la dépendance à la voiture. Ce développement doit donc pendre en compte la nécessaire optimisation des équipements et la viabilité des transports en commun.

Ces questions sont traitées dans les schémas de cohérence territoriale (SCOT) qui revêtent donc une grande importance pour le développement du territoire.

Les politiques de l'habitat doivent non seulement respecter les orientations des SCOT et leur projet d'aménagement et de développement durable mais aussi contribuer à leur mise en oeuvre. Ces politiques doivent assurer la cohérence entre les territoires où des SCOT s'appliquent et les territoires sans SCOT.

En particulier la production du logement social doit participer de la mise en œuvre des SCOT et de le l'application des principes du développement durable hors SCOT. En milieu rural, la production de logements sociaux est souvent nécessaire mais doit être menée avec prudence : en effet il ne faudrait pas que construire en milieu rural incite des ménages à s'installer loin de leur lieu de travail, loin des services, surtout d'agissant de populations modestes voire défavorisées. Mais a contrario il ne faudrait pas que des ménages travaillant ou ayant leurs attaches sur le secteur ne puissent pas trouver à se loger.

Orientations

- Le développement résidentiel se fait ainsi que défini dans les SCOT quand ils existent.

  En l'absence de SCOT, le développement se fait en en privilégiant les bourgs et les localités où existe et où est prévue une offre de transport

  des orientations par secteur sont déterminées

- L'appui aux SCOT (en élaboration et en mise en œuvre) est organisé ; l'Etat, le Conseil général, le Conseil régional … sont coordonnés

- La production de logements locatifs publics doit participer de cette orientation :
  - une répartition de la production conforme (voir les orientations par secteur)
  - une part accrue de la production à proximité d'un transport collectif existant ou à venir (indicateur à construire et objectif chiffré à déterminer)
  - une production en milieu rural en réponse aux besoins endogènes des communes (pour les ménages ayant des attaches sur la commune) n'induisant pas d'étalement urbain (évaluation des opérations en milieu rural à mettre en place)

5 Utiliser préférentiellement le tissu déjà urbanisé et les bâtiments existants

Contexte / enjeux

Le développement de l'habitat doit être assuré dans une optique de développement durable en particulier dans le souci d'une gestion durable des ressources. La réponse aux enjeux d'économie d'espace, d'utilisation rationnelle des équipements, de viabilité des transports collectifs passe par une prise en compte du tissu déjà urbanisé et des bâtiments existants dans les politiques de logement et de développement résidentiel : en particulier, s'assurer, avant de produire du neuf ou de consommer de nouveaux espaces, que l'existant ne peut pas répondre aux besoins.

Orientations

- Organiser l'appui aux communes pour l'élaboration du projet communal, du PLU, de la stratégie foncière, de l'utilisation préférentielle du tissu urbain
  - coordonner Etat, CG, CR, Syndicats mixtes, EPCI, CAUE, EPFL, bailleurs publics…

- Inciter à la réflexion sur le potentiel dans le tissu existant pour que le potentiel en restructuration urbaine, en démolition/reconstruction, utilisation des dents creuses, traitement complet des îlots… soit mis en évidence et débattu
  - à mettre en œuvre à l'occasion de l'élaboration des PLU
  - à imposer avant le lancement de toute OPAH (étude urbaine) ou engager des OPAH RU

- Définir avec l'EPFL le portage de terrains dans le tissu déjà urbanisé comme une priorité (indicateur à construire et objectif chiffré à déterminer)

- Engager des opérations de remise sur le marché des logements vacants

- Rendre concurrentiels les produits dans le tissu existant par rapport au pavillonnaire en extension d'urbanisation
  - aider les ménages accédants dans l'ancien (pour les travaux par exemple)
  - mener des opérations de restructuration urbaine intégrant tous les aspects de la qualité de la vie : services, environnement urbain, espaces de détente, accès aux transports…
  - adapter le bâti aux exigences actuelles : éclairement, stationnement, consommation énergétique (dans le cadre des opérations de restructuration urbaine)

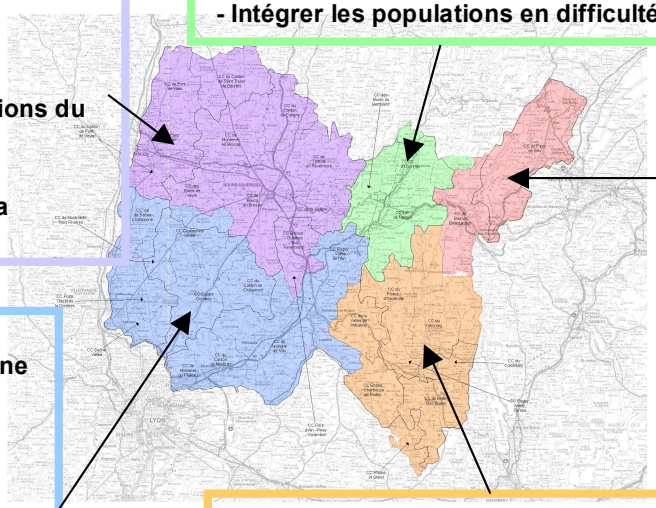
- La production de logements locatifs publics doit participer de cette orientation
  - implication forte des bailleurs publics dans les opérations de restructuration urbaine
  - une part importante de production en tissu urbain (voir les orientations par secteur)

Les orientations par secteur géographique

Sur les 5 secteurs du département, les orientations suivantes ont été définies :

- Répondre aux besoins en logements locatifs sur l'unité urbaine de Bourg en Bresse, en complémentarité entre le parc public et le parc privé : augmenter le nombre de logements proposés chaque année à la location dans le parc public et assurer la complémentarité entre parc locatif privé et parc locatif public
- Assurer le développement résidentiel des pôles et répondre aux besoins endogènes des secteurs ruraux
- Organiser le développement du territoire du SCOT de Bresse Val de Saône, dans le sens d'une limitation de la consommation d'espace
- Mobiliser le tissu déjà urbanisé et les bâtiments vacants, améliorer la qualité du parc
- Pour les extensions d'urbanisation, respecter les orientations du SCOT et assurer une densité minimale hors SCOT
- Mieux répartir le logement locatif public autour de Mâcon
- Assurer l'adaptation des logements au vieillissement de la population

- Poursuivre la rénovation des quartiers ANRU, engager des rénovations sur les autres quartiers, avec une vision globale intégrant les préoccupations de lien à la ville, d'espaces publics, de transports...
- En zone rurale, mobiliser, pour l'accueil des ménages, le bâti existant et le tissu déjà urbanisé
- Mettre la priorité sur la rénovation du parc locatif public et répondre aux besoins endogènes dans les communes rurales
- Faciliter les parcours résidentiels en proposant des logements en locatif privé et en accession et rendre attractifs les centre-bourgs pour les ménages aux revenus intermédiaires
- Construire une politique intercommunale du développement résidentiel et du logement
- Intégrer les populations en difficulté

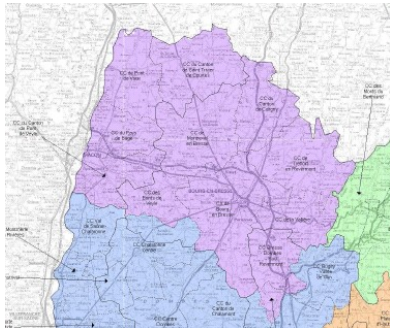


- Assurer un développement polarisé, économe en foncier et assurant la viabilité des transports collectifs
- Sur le Pays de Gex, se mobiliser pour assurer un logement aux ménages modestes
- Répondre aux besoins en hébergement et en produits adaptés
- Assurer le développement de Bellegarde en tant que centre régional
- Sur le secteur de Bellegarde, organiser le développement résidentiel sur le territoire, freiner les processus de périurbanisation et de disparités sociales

- Produire suffisamment de logements pour répondre à la très forte demande; mais assurer cette production dans une optique de développement durable et de préservation de l'environnement et donc en limitant fortement la consommation d'espace et en urbanisant à proximité des gares et des services
- Préparer l'avenir du territoire en mettant en place une diversité des statuts d'occupation et des coûts de logement, dans le tissu existant comme en extension d'urbanisation
- Tendre vers un parc de logements disposant de 15% de logements locatifs publics
- Mettre en place l'ensemble des dispositifs permettant de délivrer des prestations de premier accueil et des prestations d'insertion
- Assurer une diversité de produits pour les personnes âgées

- Mobiliser le bâti existant vacant de façon majoritaire par rapport à la construction neuve pour la création de nouveaux logements,
- Concentrer la production de logements dans les 9 communes - pôles d'emplois et d'équipements et privilégier la construction dans les dents creuses ou en continuité du bâti existant
- Réhabiliter le parc locatif social et le mettre aux normes dans la perspective des objectifs du Grenelle
- Adapter les logements occupés par des personnes âgées qui le souhaitent et répondre aux besoins en hébergements au plus près des lieux actuels de résidence ou dans la logique du regroupement familial
- Prévoir et réaliser des logements locatifs publics avec une offre spécifiquement à l'intention des jeunes actifs, dans les pôles d'emplois
- Créer du logement locatif privé à l'occasion de la remise sur le marché de logements vacants

Secteur de Bourg Plaine de Bresse



Rappel des enjeux : en phase diagnostic, par l'exploitation des études et documents d'orientation existants (en particulier SCOT, PLH, CDRA et divers schémas départementaux), il est apparu que, pour ce territoire, les principaux enjeux portaient sur :

- *la diminution de la pression sur le parc public en assurant un niveau de production suffisant de logements sociaux publics et privés tout en tenant compte de l'offre privée récente ; en effet on constate d'une part une hausse du nombre de demandeurs de logement social sur l'unité urbaine de Bourg en Bresse et une augmentation de leur délai moyen d'attente et d'autre part l'arrivée sur le marché d'un grand nombre de logements locatifs privés qui risque de déséquilibrer le marché.*
- *l'équilibre entre la résolution du SCOT de Bourg Bresse Revermont d'accueillir la plus grande part des ménages sur la ville centre et le souhait de ne pas concentrer le logement social sur cette ville*
- *la baisse de la vacance et amélioration de la qualité du parc ; en effet la résolution du SCOT de privilégier l'accueil des ménages dans le tissu existant et pour proposer à l'accession des produits adaptés passe par des actions sur le parc exisatnt*
- *la coordination et accompagnement du développement autour de Mâcon sans laisser se développer de ségrégation sociale ; en effet les secteurs hors SCOT de Bourg Bresse Revermont ont connu un fort développement associé à une forte consommation d'espaces, en particulier sur l'aire urbaine de Mâcon. Poursuivre sur cette tendance alors que la partie du territoire ayant un SCOT approuvé s'oriente une limitation de la consommation d'espace conduirait à un déséquilibre sur le territoire et rendrait plus difficile la réussite des objectifs du SCOT.*
- *la localisation de la production de logements sociaux autour de Mâcon en cohérence avec la politique de la CA de Mâcon ; en effet les principales communes autour de Mâcon ont accumulé un retard important en terme de logements locatifs publics (3,5% de logements locatifs publics à Bâgé la Ville, 3,2% à Feillens, 4,3% à Replonges, 6,3% à Crottet, 2 logements à Manziat) en contraste frappant avec Saint Laurent sur Saône qui compte presque 40% de logements locatifs publics.*
- *en milieu rural, l'accompagnement du vieillissement de la population et utilisation au mieux du bâti existant ; en effet les ménages très âgés représentent 13% des ménages du secteur et plus de 20% dans les territoires du nord du secteur où plus de 2000 ménages sont très âgés. L'adaptation de logements aux personnes âgées est l'axe majeur d'intervention dans les quatre EPCI du nord du secteur (Saint Trivier, Pont de Vaux, Coligny, Treffort).*

7 orientations pour le secteur de Bourg Plaine de Bresse

- Répondre aux besoins en logements locatifs sur l'unité urbaine de Bourg en Bresse, en complémentarité entre le parc public et le parc privé
  - augmenter le nombre de logements proposés chaque année à la location dans le parc public
  - assurer la complémentarité entre parc locatif privé et parc locatif public
- Assurer le développement résidentiel des pôles et répondre aux besoins endogènes des secteurs ruraux
- Organiser le développement du territoire du SCOT de Bresse Val de Saône, dans le sens d'une limitation de la consommation d'espace
- Mobiliser le tissu déjà urbanisé et les bâtiments vacants, améliorer la qualité du parc
- Pour les extensions d'urbanisation, respecter les orientations du SCOT et assurer une densité minimale hors SCOT
- Mieux répartir le logement locatif public autour de Mâcon
- Assurer l'adaptation des logements au vieillissement de la population

Répondre aux besoins en logements locatifs sur l'unité urbaine de Bourg en Bresse, en complémentarité entre le parc public et le parc privé

Augmenter le nombre de logements proposés chaque année à la location dans le parc public

— En assurant une meilleure rotation dans le parc en favorisant l'accession à la propriété
  - Pass Foncier, PSLA ciblé pour les locataires ou les demandeurs de HLM
  - aide à la mobilité des personnes en sous-occupation

— En produisant des logements dans l'unité urbaine de Bourg en Bresse

  c'est à dire, conformément au SCOT, sur les secteurs les plus tendus et où le développement doit se faire de manière préférentielle

  mais dans les quartiers où la part de logements locatifs publics est faible.

Assurer la complémentarité entre parc locatif privé et parc locatif public

— En produisant le logement public sur les segments non proposés par l'offre privée

  (étude à mener pour mieux connaître cette offre privée)

— En aidant le parc locatif privé dans l'ancien à trouver sa place entre le parc public et les logements locatifs récemment mis sur le marché

  remises aux normes, qualité thermique…

Assurer le développement résidentiel des pôles et répondre aux besoins endogènes des secteurs ruraux

— En assurant une répartition du développement démographique conforme aux dispositions du SCOT
  - 40% sur les quatre communes de l'unité urbaine, Bourg en Bresse, Péronnas, Viriat, Saint Denis
  - 20% sur les pôles structurants de Montrevel, Saint-Étienne-du-Bois, Treffort-Cuisiat, Ceyzériat et Vonnas
  - 40% sur les autres communes[1]

— En assurant une répartition de la production du logement locatif public conforme au PLH et au SCOT
  - 33% sur Bourg en Bresse
  - 24% sur les trois autres communes de l'unité urbaine, avec priorité à Viriat et Saint Denis, soumises aux dispositions de la loi SRU
  - 8% sur les autres communes de la communauté d'agglomération de Bourg
  - 20% sur les pôles structurants de Montrevel, Saint-Étienne-du-Bois, Treffort-Cuisiat, Ceyzériat et Vonnas
  - 15% sur les autres communes du SCOT

— En mettant à disposition des jeunes ménages, sur l'unité urbaine, des produits attractifs

  mener des expérimentations de logements en accession aidée et en individuel groupé

— En menant les OPAH ou les opérations de remise sur le marché de logements vacants

  prioritairement dans l'unité urbaine et les pôles structurants

Organiser le développement du territoire du SCOT de Bresse Val de Saône, dans le sens d'une limitation de la consommation d'espace

— En apportant un soutien au syndicat mixte pour l'élaboration du SCOT

— En incitant l'Etat et le département de Saône et Loire à intégrer dans leurs analyses les communes de l'aire urbaine de Mâcon situées de l'autre côté de la Saône

[1] %du SCOT établis avec l'hypothèse de + 25 000 habitants de 2008 à 2028

pour le PDH, le SCOT et le PLH de la CAMVAL
en participant aux travaux du PDH de Saône et Loire

- En invitant la CAMVAL à convier aux travaux du PLH les EPCI de l'Ain faisant partie de l'aire urbaine

Mobiliser le tissu déjà urbanisé et les bâtiments vacants, améliorer la qualité du parc

- En renforçant les actions de l'EPFL sur les terrains en tissu déjà urbanisés

- En assurant la majorité de la production du logement locatif public dans le tissu urbain
  les décisions de financement de ces logements devront permettre de trouver l'équilibre entre réaliser préférentiellement en tissu urbain et assurer une diversité de produits dans les extensions de l'urbanisation.

- En menant une étude urbaine préalablement à toute OPAH
  pour déterminer le potentiel de rénovation urbaine impliquant des opérations de démolition reconstruction plutôt que de la réhabilitation

- En menant des opérations de démolition-reconstruction et requalification dans les pôles, en centre bourg
  avec une implication forte de bailleurs publics.

- En aidant à la remise sur le marché de logements vacants, à la remise en état des logements dégradés
  étudier finement les blocages pour les logements restants vacants après l'OPAH de Bourg

- En expérimentant les nouvelles formes d'habitat, en communiquant sur ce sujet
  en considérant ce secteur comme prioritaire pour l'expérimentation des nouvelles formes d'habitat
  avec l'implication des bailleurs publics

- En rendant l'ancien attractif pour les ménages accédants
  - en terme de prix : aides financières pour la rénovation par exemple
  - en terme d'accompagnement pour les travaux : conseil, assistance
  - en terme d'environnement urbain

Pour les extensions d'urbanisation, respecter les orientations du SCOT et assurer une densité minimale hors SCOT

- En respectant, les densités et les formes urbaines prévues au SCOT pour chaque type de commune.
  tout particulièrement pour les opérations bénéficiant de fonds publics,

  Pour les communes hors SCOT, des densités minimales similaires :
  - 15 logements à l'hectare pour les communes les plus importantes et les pôles économiques, Bâgé-la-Ville, Feillens, Replonges, Manziat, Pont de Veyle, Pont de Vaux et Pont d'Ain,
  - 10 logements à l'hectare pour les autres communes

Mieux répartir le logement locatif public autour de Mâcon

- En augmentant le taux de logements locatifs publics sur ces 5 communes autour de Mâcon
  - en intégrant du logement public dans toute nouvelle opération de construction
  - en produisant des opérations de logements locatifs publics, en particulier en centre-bourg, par baux - emphytéotiques par exemple

- En poursuivant la production de logements locatifs publics sur Pont de Vaux

proportionnellement à la construction neuve, afin de maintenir, voire augmenter le taux actuel de 16%

- En diversifiant l'offre de logement sur Saint Laurent sur Saône, en accession par exemple.

Il n'apparaît pas souhaitable d'y augmenter l'offre en logements locatifs publics.

- en répondant sur les autres communes aux besoins endogènes sans induire d'étalement urbain

Assurer l'adaptation des logements au vieillissement de la population

- En repérant les ménages concernés et en mettant en place un plan d'information

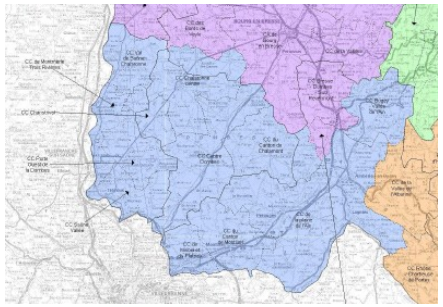
- En proposant des aides incitatives

- En soumettant toute création d'unité nouvelle d'hébergement à un débat intercommunal pour mesurer les besoins alentours le cas échéant
  en travaillant en lien avec le schéma gérontologique

- En expérimentant de nouvelles formes de logements permettant les contacts entre les générations
  en expérimentant la cohabitation jeunes actifs et personnes âgées

- En établissant avec les bailleurs publics un état des lieux et une programmation de l'adaptation des logements

Secteur de Val de Saône, Dombes, Côtière, Plaine de l'Ain



Rappel des enjeux : en phase diagnostic, par l'exploitation des études et documents d'orientation existants (en particulier SCOT, PLH, CDRA et divers schémas départementaux), il est apparu que, pour ce territoire, les principaux enjeux portaient sur :

- *la réponse à de très forts besoins quantitatifs de logements liés à l'essor économique, à la proximité de l'agglomération lyonnaise ; la pression résidentielle est en effet très importante et peut être envisagée comme pérenne.*
- *la réponse à des besoins très diversifiés pour une population jeune, familiale, mobile, diverse ; en effet ces ménages très diversifiés ne trouve pas forcément à se loger dans un parc de logements occupés à 68% par leurs propriétaires et qui comprend peu de logements locatifs sociaux ; par ailleurs, les ménages âgés sont nombreux et représentent une part importante de la population et leurs besoins en hébergements semblent importants et méritent d'être estimés.*
- *la mise en place d'une offre en hébergement des ménages économiquement fragiles (jeunes, ménages monoparentaux, familles) et des personnes âgées ; en effet les besoins en hébergement sont actuellement très mal assurés. (manque de places en résidences sociales et en maisons relais) ; plus généralement la chaîne de dispositifs permettant de traiter les situations, de l'urgence à l'insertion, n'est pas en place et le nombre de places est insuffisant au regard du nombre d'habitants.*
- *le développement prioritaire d'Ambérieu, des villes ayant des gares et des autres pôles des SCOT ;*
- *la préservation des milieux naturels par rapport au développement résidentiel ; en effet la préservation des milieux naturels ou ressources naturelles remarquables de ce territoire est un enjeu par rapport aux formes de développement résidentiel plébiscitées par les nouveaux arrivants (individuel, étalement urbain)*

5 orientations pour le secteur du Val de Saône, Dombes, Côtière, Plaine de l'Ain

- Produire suffisamment de logements pour répondre à la très forte demande

  mais assurer cette production dans une optique de développement durable et de préservation de l'environnement

  en limitant fortement la consommation d'espace et en urbanisant à proximité des gares et des services

- Préparer l'avenir du territoire en mettant en place une diversité
  - des statuts d'occupation
  - des coûts de logement

  dans le tissu existant comme en extension d'urbanisation

- Tendre vers un parc de logements disposant de 15% de logements locatifs publics

- Mettre en place l'ensemble des dispositifs permettant de délivrer des prestations de premier accueil et des prestations d'insertion

- Assurer une diversité de produits pour les personnes âgées

Produire suffisamment de logements pour répondre à la très forte demande

mais assurer cette production dans une optique de développement durable et de préservation de l'environnement en limitant fortement la consommation d'espace et en urbanisant à proximité des gares et des services.

- En réalisant, conformément aux dispositions des SCOT, 1600 à 2000 logements par an

  dont la moitié sur le SCOT Bucopa, un quart sur le SCOT Val de Saône Dombes et un quart sur le SCOT de la Dombes

- En répartissant ce développement prioritairement sur les bourgs-centres et les communes disposant d'une gare
  - sur les 4 bourgs du SCOT de Val de Saône Dombes
  - sur les 9 communes dotées d'une gare ou bien desservies en transports en commun pour le SCOT de la Dombes

- sur les pôles urbains d'Ambérieu de la Côtière et sur l'agglomération de Meximieux pour le SCOT Bucopa (ces trois pôles doivent représenter plus de 50% de la production de logement)

— En limitant la consommation d'espace par un développement important à l'intérieur du tissu existant

ce qui impose l'engagement d'opérations de renouvellement urbain :

- le SCOT Bucopa prévoit que ces opérations doivent permettre d'absorber la moitié voire les trois quart des créations de logement des agglomérations de d'Ambérieu, de la Côtière et de Meximieux
- le SCOT Val de Saône Dombes prévoit qu'un quart des nouvelles capacité de logements doit se faire dans le tissu existant.
- toute OPAH devra être précédée d'une étude urbaine visant à repérer le potentiel de développement impliquant des opérations de démolition/reconstruction, d'utilisation des dents creuses…
- les bailleurs sociaux doivent être fortement impliqués dans ces opérations.

— En préservant de l'urbanisation les zonages actuels Natura 2000

en particulier, les opérations aidées par des fonds publics ne seront pas implantées dans ces zones (sauf aires d'accueil des gens du voyage)

— En rendant le parc privé ancien attractif pour les ménages accédants

- en terme de prix (aides financières pour la rénovation par exemple),
- en terme d'accompagnement pour les travaux (conseil assistance)
- en termes d'environnement urbain

— En développant une offre de produits logement/quartier attractifs et concurrentiels par rapport à l'individuel périurbain, dans les bourgs-centres et les communes disposant d'une gare

- mener des expérimentations mixant collectif et individuel dense et en assurer la promotion,
- faire de la communication pour donner à voir le choix possible entre maison individuelle en périurbain et forme de logement plus dense mais apportant plus de services

Préparer l'avenir du territoire en mettant en place une diversité des statuts d'occupation et des coûts de logement

dans le tissu existant comme en extension d'urbanisation

— En mettant en œuvre des programmes locaux de l'habitat,

en particulier pour assurer la bonne adéquation entre les caractéristiques des logements produits et besoins locaux

— En construisant la ville de demain grâce à des opérations de reconstruction de la ville sur elle-même produisant des logements diversifiés

— En s'assurant que la production de logement s'effectue grâce à des opérations d'ensemble.

Ces opérations devront toutes comprendre une part de locatif public et une part d'accession aidée

— En assurant une production moins tournée vers l'individuel et plus vers le collectif

en particulier dans la production du parc public, en portant à 85% le taux de logements en collectifs (actuellement à 80%)

— En apportant une aide en ingénierie aux communes lors du montage des opérations de logement

Tendre vers un territoire disposant de 15% de logements locatifs publics

— En assurant 25% de la construction neuve sous forme de logements locatifs publics

sur les pôles avec des gares et sur les zones tendues des deux Côtières

- En assurant entre 10 et 20% de la construction neuve sous forme de logements locatifs publics
  dans les autres communes.
- En impliquant les bailleurs publics dans les opérations de renouvellement urbain
- En élaborant une stratégie foncière impliquant une intervention privilégiée de l'EPFL

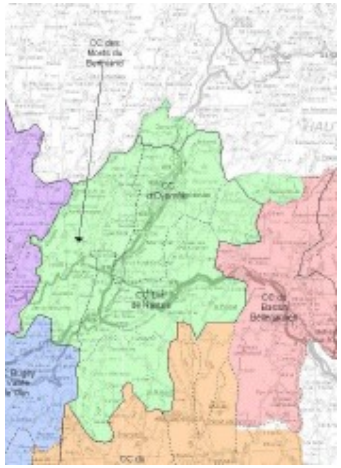
Mettre en place l'ensemble des dispositifs permettant de délivrer des prestations de premier accueil et des prestations d'insertion

- En mobilisant les acteurs et les EPCI pour préciser les besoins et établir un plan d'action
- En mettant en place un service d'accueil et d'orientation et un service d'accueil d'urgence 24/24
- En créant des places supplémentaires de type CHRS
- En créant des places d'accueil d'urgence ou d'insertion pour les jeunes
- En créant des résidences sociales

Assurer une diversité de produits pour les personnes âgées

- En évaluant plus précisément les besoins en partenariat avec les acteurs concernés en lien avec le schéma gérontologique
- En construisant des établissements adaptés
- En mettant en place de petites unités de vie et en expérimentant les formes d'accueil intergénérationnel

Secteur de Oyonnax – Nantua



Rappel des enjeux : en phase diagnostic, par l'exploitation des études et documents d'orientation existants (en particulier SCOT, PLH, CDRA et divers schémas départementaux), il est apparu que, pour ce territoire, les principaux enjeux portaient sur :

- *la rénovation des quartiers en politique de la ville, objectif largement partagé*
- *le réinvestissement du bâti existant inoccupé ; en effet un parc existant inoccupé existe en particulier en zone rurale et en moyenne montagne*
- *la maîtrise du développement résidentiel afin de limiter la consommation d'espace et protéger les espaces naturels et les paysage*
- *la répartition de l'effort de logement social en dehors des villes centre ; en effet les communes les plus importantes ont des taux de logements locatifs publics très élevé et il n'est plus opportun d'y augmenter l'offre.*
- *l'accès à un parcours résidentiel ; en effet l'offre en locatif privé et en accession est insuffisante alors même qu'il y a un enjeu à attirer les ménages aux revenus intermédiaires dans les quartiers de centre-ville pour redynamiser ceux-c*
- *la construction d'une politique de l'habitat intercommunale sur l'agglomération d'Oyonnax*
- *l'intégration des populations en difficulté ; en effet ce territoire se distingue très fortement par la fragilité d'une partie significative de sa population*

6 orientations pour le secteur de Oyonnax - Nantua

- Poursuivre la rénovation des quartiers ANRU, engager des rénovations sur les autres quartiers
avec une vision globale intégrant les préoccupations de lien à la ville, d'espaces publics, de transports...

- En zone rurale, mobiliser, pour l'accueil des ménages, le bâti existant et le tissu déjà urbanisé

- Mettre la priorité sur la rénovation du parc locatif public et répondre aux besoins endogènes dans les communes rurales

- Faciliter les parcours résidentiels en proposant des logements en locatif privé et en accession

  Rendre attractifs les centre-bourgs pour les ménages aux revenus intermédiaires

- Construire une politique intercommunale du développement résidentiel et du logement

- Intégrer les populations en difficulté

Poursuivre la rénovation des quartiers ANRU, engager des rénovations sur les autres quartiers

avec une vision globale intégrant les préoccupations de lien à la ville, d'espaces publics, de transports...

Dans ce cadre, les rénovations de logements doivent permettre une amélioration de la qualité énergétique et une éradication de l'habitat indigne

- En référençant les quartiers nécessitant une rénovation, en hiérarchisant les priorités, puis
  * en expérimentant des contrats territoriaux permettant de prendre le temps de la discussion, de passer d'une logique de programmation par type de financement à une logique plus globale qui peut intégrer les questions de voirie, d'espaces verts, de transport, de résidentialisation, de cheminements, d'accès au centre, aux services…
  * en mettant en place le cas échéant des OPAH RU

- En soutenant le projet d'Oyonnax de s'inscrire au Programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés

En zone rurale, mobiliser, pour l'accueil des ménages, le bâti existant et le tissu déjà urbanisé

- En élaborant ou en révisant les PLU

- En mettant en place une assistance technique aux communes
  - pour anticiper leur développement,
  - pour faire un inventaire des disponibilités en tissu urbain et en extension
- En rendant l'ancien attractif pour les ménages accédants
  - en termes de prix (aides financières pour la rénovation par exemple),
  - en terme d'accompagnement pour les travaux (conseil, assistance)
- En menant, avant tout financement de réhabilitation, une étude urbaine permettant d'avoir les éléments de décision entre réhabilitation et démolition/reconstruction, remodelages d'îlots, curetage, dédensification…
- En menant des opérations de démolition/reconstruction, avec une forte implication des bailleurs publics
- En aidant à la remise sur le marché des logements vacants, en sollicitant régulièrement les propriétaires
- En ne produisant le logement locatif social que dans le tissu existant

Mettre la priorité sur la rénovation du parc locatif public et répondre aux besoins endogènes dans les communes rurales

- En rénovant le parc existant et en l'adaptant aux besoins
  - par exemple produire du grand logement pour les familles en sur-occupation
  - et ne produire de nouveaux logements qu'en remplacement de logements supprimés ou vendus
- En produisant du logement locatif public en milieu rural pour répondre aux besoins endogènes,
  - c'est à dire aux besoins des ménages y ayant des attaches (emploi, famille)
  - mais dans le tissu urbain existant

Faciliter les parcours résidentiels en proposant des logements en locatif privé et en accession

Rendre attractif les centre-bourgs pour les ménages aux revenus intermédiaires

- En rénovant les centres bourgs dégradés
- En développant la revente des logements locatifs publics par les bailleurs
- En développant les pass foncier
- En développant les PSLA

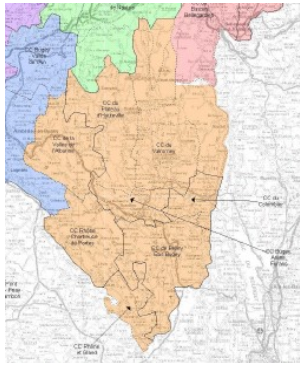
Construire une politique intercommunale du développement résidentiel et du logement

- En incitant à l'élaboration des SCOT et PLH en donnant à voir aux maires les leviers des l'action publique et l'utilité de construire son propre projet de territoire
- En se saisissant du lancement d'un premier PLH sur le secteur pour inciter les secteurs voisins
- En incitant l'ECPI qui lance son PLH à dialoguer avec les EPCI voisins (par le biais du porter à connaissance par exemple ou lors des restitutions)
- En rapprochant les différents EPCI sur un secteur pour lancer un PLH

Intégrer les populations en difficulté

- En poursuivant et en amplifiant l'action des contrats urbains de cohésion sociale
- En rénovant les quartiers, en donnant accès à la ville
- En mettant en place un repérage des situations les plus difficiles (en lien avec les assistantes sociales)
- En considérant ce secteur comme prioritaire pour les aides au logement (FSL, accompagnement social...)
- En luttant contre la précarité énergétique dans le cadre des rénovations
- En tenant compte des situations spécifiques, par exemple maintenir le parent seul dans un logement adapté permettant l'accueil de ses enfants
- En maintenant voire en augmentant l'offre en grand logements pas chers pour les ménages en sur-occupation

Secteur du Bugey



Rappel des enjeux : en phase diagnostic, par l'exploitation des études et documents d'orientation existants (en particulier SCOT, PLH, CDRA et divers schémas départementaux), il est apparu que, pour ce territoire, les principaux enjeux portaient sur :

- *le réinvestissement du bâti existant inoccupé, lorsqu'il est accessible et commode ; en effet, le bâti existant inoccupé représente un potentiel important (logements vacants, résidences secondaires, bâtiments agricoles) en même temps que les politiques locales insistent sur la nécessité de le réinvestir, lorsqu'il est accessible et commode, que la démographie repart et que certains territoires connaissent une forte pression résidentielle*
- *la maîtrise du développement résidentiel en termes de consommation d'espace et d'intégration architecturale ; en effet, dans toutes les communes, les constructions neuves diffuses représentent une menace pour le paysage, l'environnement et la typicité de l'habitat et de façon plus précise sur Belley et les franges du Bugey, ce sont les incidences de la pression résidentielle exogène qui présente des inconvénients (apparition de quartiers dortoirs, augmentation des déplacements automobiles)*
- *le développement résidentiel préférentiel des communes - pôles d'emplois et d'équipements ; en effet, 9 communes - pôles d'emplois et d'équipements structurent le territoire : leur dynamisme, la diversité de leurs services pourraient être confortés si on donnait la priorité à leur développement résidentiel par rapport aux petites communes. Le volume de production de logements augmentant, cela peut permettre également d'améliorer la qualité urbaine des réalisations.*
- *l'amélioration du niveau de confort des logements anciens occupés par des personnes âgées et des logements locatifs ; en effet au regard du poids très important des ménages âgés, du mode de vie de beaucoup d'entre eux et de l'enclavement induit par le relief, le maintien des personnes âgées à domicile est un enjeu fort et ensuite, leur hébergement au plus près de leur réseau de relations.*
- *le maintien d'une bonne qualité du parc locatif social par rapport aux produits résidentiels environnants ; en effet une partie du parc de logements locatifs sociaux est ancienne et risque de se voir disqualifiée par rapport aux nouveaux produits résidentiels environnants*
- *l'accès au logement des jeunes actifs dans les pôles d'emplois ; en effet les jeunes actifs ont des difficultés à trouver un logement locatif décent et abordable dans les pôles d'emplois*

6 orientations pour le secteur du Bugey

- Mobiliser le bâti existant vacant de façon majoritaire par rapport à la construction neuve pour la création de nouveaux logements,

- Concentrer la production de logements dans les 9 communes - pôles d'emplois et d'équipements et privilégier la construction dans les dents creuses ou en continuité du bâti existant

- Réhabiliter le parc locatif social et le mettre aux normes dans la perspective des objectifs du Grenelle

- Adapter les logements occupés par des personnes âgées qui le souhaitent et répondre aux besoins en hébergements au plus près des lieux actuels de résidence ou dans la logique du regroupement familial

- Prévoir et réaliser des logements locatifs publics avec une offre spécifiquement à l'intention des jeunes actifs, dans les pôles d'emplois

- Créer du logement locatif privé à l'occasion de la remise sur le marché de logements vacants

Mobiliser le bâti existant vacant de façon majoritaire par rapport à la construction neuve pour la création de nouveaux logements

- En effectuant un recensement du bâti vacant
- En sollicitant régulièrement les propriétaires de logements vacants ou de résidences secondaire
- En produisant le parc locatif public majoritairement par acquisition-amélioration

  en effectuant un repérage des immeubles susceptibles d'être concernés/intéressants pour de telles opérations

- En proposant des aides incitatives, majorées par rapport à la construction neuve,
  en coordonnant les financeurs,

- En maîtrisant la construction neuve dans les PLU.

Concentrer la production de logements dans les 9 communes - pôles d'emplois et d'équipements, privilégier la construction dans les dents creuses ou en continuité du bâti existant

- En réalisant 85% de la construction neuve sur ces neuf communes
  Belley, Culoz, Hauteville-Lompnes, Seyssel,, Artemare, Virieu-le-Grand, Briord (Saint-Rambert-en-Bugey, Tenay ?)

- En réalisant 80% de la production de logements locatifs publics sur ces neuf communes

- En proposant une assistance technique aux communes
  - pour anticiper leur développement,
  - pour faire un inventaire du foncier

- En élaborant et révisant les PLU pour une plus grande maîtrise du développement

- En donnant priorité aux pôles pour les financements publics à destination du parc privé
  OPAH, aides de l'ANAH ou des collectivités

Réhabiliter le parc locatif social et le mettre aux normes dans la perspective des objectifs du Grenelle

- En réalisant un état des lieux et en établissant les priorités

- En contractualisant (CG, EPCI, Mairie) avec les bailleurs pour établir une programmation

Adapter les logements occupés par des personnes âgées qui le souhaitent pour permettre leur maintien à domicile et répondre aux besoins en hébergements au plus près des lieux actuels de résidence ou dans la logique du regroupement familial

- En repérant les ménages concernés et en mettant en place un plan d'information (budget animation)

- En proposant des aides incitatives

- En soumettant toute création d'unité nouvelle d'hébergement à un débat intercommunal pour mesurer les besoins alentours le cas échéant, en travaillant en lien avec le schéma gérontologique

- En expérimentant de nouvelles formes de logements permettant les contacts entre les générations, en expérimentant la cohabitation jeunes actifs et personnes âgées

Prévoir et réaliser des logements locatifs publics avec une offre spécifiquement à l'intention des jeunes actifs, dans les pôles d'emplois

- En visant que 70% du parc de logements locatif sociaux du Bugey reste localisé dans les 9 pôles (production : passer de 58% à 80% des réalisations dans les pôles)

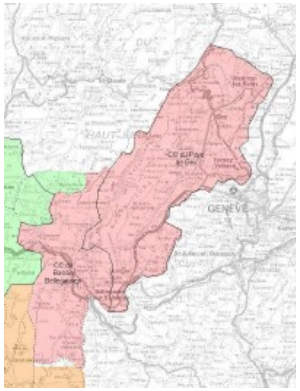
- En augmentant le taux de logements locatifs publics sur les communes des franges soumises à forte pression (Serrières de Briord et Brégnier-Cordon)
  c'est à dire en produisant quelques opérations dans le tissu existant (de l'ordre de 20 à 25 logements par commune ce qui permettrait d'atteindre un taux de 15% par rapport aux résidences principales de 2006)

- En travaillant avec les collecteurs du 1% logement pour cibler les produits les mieux adaptés pour les jeunes actifs
- En proposant des logements en colocation pour les jeunes en début de contrat de travail

Créer du logement locatif privé à l'occasion de la remise sur le marché de logements vacants

- En donnant priorité aux propriétaires bailleurs dans les opérations d'aides sur financements publics
- En incitant, par la diffusion d'informations, à l'utilisation du dispositif de la garantie locative qui sécurise les propriétaires

Secteur de Gex Bellegarde



Rappel des enjeux : en phase diagnostic, par l'exploitation des études et documents d'orientation existants (en particulier SCOT, PLH, CDRA et divers schémas départementaux), il est apparu que, pour ce territoire, les principaux enjeux portaient sur :

- *l'équilibre du territoire et maîtrise du développement résidentiel : développement de Bellegarde, recentrage sur les pôles, taille critique pour la viabilité des transports collectifs ; en effet le schéma d'agglomération franco-valdo-genevois et le SCOT du pays de Gex prévoient un développement polarisé et une densification de la construction grâce à des opérations dans le tissu existant et à plus de densité dans les opérations en extension d'urbanisation*
- *dans un contexte de très forte tension, la démultiplication de l'action publique en utilisant tous les outils disponibles, dont ceux prévus au SCOT du Pays de Gex (servitudes de mixité sociale, emplacements réservés), la poursuite des actions sur le champ du foncier, expérimentations sur l'accession aidée*
- *l'équilibre de l'action publique pour à la fois*
  - *accroître l'offre de logement pour les ménages aux revenus modestes sur le Pays de Gex, en accession et en offre locative abordable*
  - *assurer la réponse aux besoins en logement des plus défavorisés ; en effet on constate une grande difficulté d'accès au logement pour les ménages les plus en difficulté, une très faible rotation dans les structures d'hébergement, souligné par le schéma directeur d'accueil, d'hébergement et d'insertion*
- *l'intégration des questions d'habitat dans les travaux du SCOT de Bellegarde; élaboration du PLH prévu au CDRA ; en effet le secteur de Bellegarde commence à connaître une pression sur l'habitat et ne dispose pas d'outils pour organiser le développement résidentiel. Le schéma directeur transfrontalier donne un cadre général à ce développement en le centrant sur Bellegarde*

5 orientations pour le secteur de Gex - Bellegarde

- Assurer un développement polarisé, économe en foncier et assurant la viabilité des transports collectifs

- Sur le Pays de Gex, se mobiliser pour assurer un logement aux ménages modestes

- Répondre aux besoins en hébergement et en produits adaptés

- Assurer le développement de Bellegarde en tant que centre régional

- Sur le secteur de Bellegarde, organiser le développement résidentiel sur le territoire, freiner les processus de périurbanisation et de disparités sociales

Assurer un développement polarisé, économe en foncier et assurant la viabilité des transports collectifs

— En respectant les densités et les proportions individuel/collectif prévues au SCOT

en appliquant les mêmes densités sur le Bassin Bellegardien (dans l'attente des préconisations du SCOT),

en particulier pour les opérations soutenues par des fonds publics

— En travaillant avec les communes pour intégrer dans leur projet urbain les niveaux de densité prévus au SCOT et au projet d'agglomération

— En menant des opérations

- de démolition-reconstruction,
- de comblement de dents creuses
- ou de réhabilitation dans les centres-bourg

— En rendant le parc privé ancien attractif pour les ménages accédants :

- en terme de prix (aides financières pour la rénovation par exemple),
- en terme d'accompagnement pour les travaux (conseil assistance)…
- et en termes d'environnement urbain

— En assurant une répartition des financements de logements locatifs publics conforme aux orientations du PLH et du plan directeur transfrontalier

- 80% sur le Pays de Gex dont la moitié sur les quatre communes pôles urbains (Divonne-les-Bains, Ferney-Voltaire, Gex et Saint-Genis-Pouilly)
- 20% sur le bassin Bellegardien

— En poursuivant les travaux dans le cadre du projet d'agglomération
et en particulier les études sur les « périmètres d'aménagement coordonnés d'agglomération » prévus au plan directeur

— En renforçant l'action de l'EPFL dans le tissu urbanisé

Sur le Pays de Gex, se mobiliser pour assurer un logement aux ménages modestes

— En assurant un niveau de production de logements locatifs publics (PLS, PLUS et PLAI)
égal à 24% de la construction neuve,
soit 250 logements par an en moyenne

— En réservant aux logements en PLAI et PLUS les aides publiques locales au logement locatif public
pas d'aide locale au PLS

— En produisant du logement locatif social tel que prévu au SCOT
avec la répartition 10% PLAI, 70% PLUS et 20% PLS, 246 logements par an

— En assurant une assistance au montage d'opérations de logements locatifs publics auprès des communes

— En assurant un taux d'au moins 20% de logements locatifs publics dans la construction neuve pour toutes les communes

— En mobilisant les outils tels que les emplacements réservés et les % de logements dans les opérations,
en assurant un appui auprès des communes qui inscrivent ces outils dans leur PLU

— En proposant des produits en accession sociale par le PSLA, en proposant une majoration du prêt à 0% et le pass foncier

— En répertoriant les terrains disponibles, prioritairement en tissu existant,
et en mobilisant l'EPFL pour le portage foncier en accompagnant les communes,
voire en mettant en place un dispositif de portage foncier particulier

— En favorisant l'émergence d'une offre
- de logements intermédiaires,
- de formes urbaines innovantes,
- respectant les critères de densité prévues au SCOT,
- accessible aux personnes aux revenus moyens

et en expérimentant l'aide publique à ces opérations
- sous critères de prix et de qualité,
- avec conditions anti-spéculatives…
- et en assurant une assistance au montage des opérations auprès des communes

— En assurant une meilleure rotation dans le parc public
- mise en place du surloyer,
- accession sociale ciblée pour les locataires HLM
- fonctionnement rapide des commissions d'attribution

Répondre aux besoins en hébergement et en produits adaptés

— En créant des places de premier accueil d'urgence 24h/24 en particulier pour les femmes victimes de violence

— En créant des places en hébergement, en particulier pour les femmes avec enfants, et mettre en place l'accompagnement social

— En produisant du PLAI adapté avec accompagnement social

— En assurant une meilleure rotation dans les structures d'hébergement
  - production de logements adaptés
  - poursuite des travaux avec les bailleurs
  - accompagnement social des cas les plus lourds

Assurer le développement de Bellegarde en tant que centre régional

— En poursuivant la reconquête sociale et urbaine de Bellegarde
  en améliorant la qualité de vie dans les quartiers et la qualité des logements publics

— En développant sur Bellegarde des quartiers de moyenne à forte densité
  - bien desservis par les transports en commun
  - avec une forte implication des bailleurs publics

— En utilisant au mieux le bâti existant,
  - en remettant sur le marché des logements vacants
  - en réhabilitant et revalorisant le parc ancien et prioritairement le parc inconfortable et insalubre
    en particulier dans le cadre d'une OPAH
    en aidant les accédants dans l'ancien à rénover les logements

— En incitant à la production de logement « intermédiaires »
  en menant en centre ville et centre bourg des opérations expérimentales de produits à destination des jeunes ménages
  produits concurrentiels par rapport à la maison individuelle en lotissement en milieu rural

Sur le secteur de Bellegarde, organiser le développement résidentiel sur le territoire

et freiner les processus de périurbanisation et de disparités sociales

— En exprimant clairement dans le SCOT
  - la répartition spatiale du développement résidentiel
  - le rôle du logement aidé dans ce développement
    et plus particulièrement du parc locatif public

— En imposant des densités minimales et une part de logements collectifs,
  adaptées à la typologie des communes
  mais induisant un frein de la consommation d'espace

— En assurant une production de logements locatif publics
  * permettant de maintenir le taux de logements locatifs sociaux sur le territoire,
    c'est à dire à hauteur de 20% environ de l'accroissement du nombre de ménages
  * prioritairement sur Bellegarde, puis Châtillon en Michaille ;
    en réponse aux besoins endogènes pour les autres communes
  * diversifiant l'offre locative publique : plus de PLAI, logements intermédiaires

— En assurant une diversité de l'offre de logement dans chaque commune pour éviter les processus de ségrégation sociale
  individuel dense, accession aidé

L’état des pratiques au regard des orientations départementales

PDH de l'Ain – orientations départementales	Etat des pratiques récentes : financement / études / conseil assistance / divers	Pistes actions prévues ou à mettre en place
1 - Répondre, pour chaque secteur, à tous les besoins de parcours résidentiels		- communication autour de la note sur les leviers de l'action publique
promouvoir la diversité : dans les opérations de restructuration comme dans les opérations en extension d'urbanisation assurer une mixité des statuts d'occupation (accession , accession sociale, locatif public)	- association de l'Etat et du CG dans l'élaboration des SCOT et PLH (participation aux réunions, fourniture de données, avis sur les PLU/PLH/ SCOT) - portage par l'Etat et le CG du SCOT et incitation à l'emploi des outils opérationnels dans les PLU - aides spécifiques CG pour promouvoir cette mixité des statuts	- établir un cahier des charges type pour les PLH
orientations générales sur le parc locatif public		
mobiliser les outils de compétence communale (DPU, % de logements sociaux imposé, emplacements réservés, bail à construction, bail à réhabilitation)	- Rencontre DDE - CAUE pour repérer les outils de maîtrise du foncier et relayer ces informations auprès des communes	- étude prévue sur les coopératives d'HLM - connaître, accompagner et faire connaître les pratiques exemplaires dans le département. - recensement par le CG des outils existants dans les CC n'ayant pas de PLH
mobiliser le foncier appartenant à l'Etat ou ses établissements publics	- programme mobilisation du foncier de l'Etat inscription de 5 sites sur le programme 2008-2012 représentant 8727 m² pour 38 logements dont 26 sociaux	
maintenir un rythme global de production de logements locatifs publics qui permette de revenir au taux de 2000 voire de l'augmenter (en 2000, 16,5%, en 2006, 15,8%) : augmenter le stock de 1000 logements locatifs publics par an devrait permettre d'atteindre le taux de 17%	- objectif de la convention de délégation 2009 (1301 logements locatifs sociaux)	

PDH de l'Ain – orientations départementales	Etat des pratiques récentes : financement / études / conseil assistance / divers	Pistes actions prévues ou à mettre en place
augmenter la part de PLAI dans la production	- objectif de la convention de délégation 2009 Etat/CG (228 logements PLA-I soit 17,5% de l'objectif de logements sociaux publics à financer.) - obligation de 15% de PLAI dans les opérations de logements locatifs sociaux aidés. - augmentation des aides du CG sur ces logements - les mesures d'accompagnement social (ASL) du CG facilitent l'acceptation des PLAI	- évaluation de l'accompagnement à mettre en place
poursuivre ou engager la rénovation du parc : performance énergétique et adaptation au grand âge et au handicap	- aides du CG et du FEDER pour la réhabilitation thermique - aides du CG pour adaptation des logements aux personnes âgées et au handicap (PIG dépendance)	- des objectifs de performance énergétique pour les rénovations et les constructions neuves seront fixés dans les conventions d'utilité sociale (CUS)
orientations générales sur l'accession sociale		
mobilisation des acteurs pour les dispositifs récents en faveur de l'accession sociale : PLSA, majoration du prêt à 0%, Pass foncier	- 8 communes ont délibéré pour un projet total de 102 logements PASS FONCIER (sept.2009) - plan de relance 2009 : aides aux communes pour le PASS-FONCIER - aides CG sur le PSLA et aides à l'accession en PTZ avec travaux - aides financières d'EPCI dans le cadre des PLH	- aide du CG pour poursuivre l'effort de production en PSLA (150 logements par an)
mobilisation des acteurs sur des formes moins consommatrices d'espace : Pass foncier collectif		- communiquer autour de la note "les principaux leviers de l'action publique locale en matière d'habitat". - promotion du PassFoncier avec les chambres consulaires
vente de logements HLM dans les secteurs où une diversification de l'offre de logements est souhaitable	- 446 autorisations de ventes HLM en 2008, 88 ventes effectuées	- objectif à reprendre dans les CUS.

PDH de l'Ain – orientations départementales	Etat des pratiques récentes : financement / études / conseil assistance / divers	Pistes actions prévues ou à mettre en place
orientations générales sur le parc locatif privé		
incitation à la rénovation ou à la remise sur le marché de logements vacants mais aide publique uniquement avec conventionnement	- convention de délégation - objectif 2009 (170 logements conventionnés dont 25 très sociaux) - MOUS financée par le CG, la CAF et l'ANAH - cartographie départementale des zones tendues avec CG (mise en place dans le cadre de l'ANAH) - promotion des OPAH et soutien de l'Etat et du CG pour les EPCI qui voudraient se lancer sur une OPAH - priorité aux OPAH pour les financements ANAH - Abandon des financements ANAH sur le loyer libre - aides du CG à la réhabilitation de logements communaux avec une vocation sociale	- suppression du financement du loyer intermédiaire (hors OPAH RU en cours) - 4 à 5 OPAH en projet (CC Coligny, CC Bugey-vallée de l'Ain, CC Oyonnax, Agglomérations de Bourg, Belley, etc.) - effectuer une étude fine du marché locatif privé sur l'agglomération burgienne et de l'impact des mises en services prévues dans les prochaines années sur une base statistique complétée par les dires d'experts.
2 - Assurer l'effectivité du droit au logement		- engager un suivi du peuplement des logements PLAI et équivalents avec les organismes bailleurs
mettre en place les projets prévus –au schéma départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion –au schéma gérontologique (promouvoir les alternatives à l'hébergement des personnes âgées dépendantes)	- Etude sur le logement des étudiants effectuée en 2008 - commission de médiation DALO (163 demandes) - droit de réservation préfectoral assis sur des logements identifiés dans les parcs des bailleurs (189 relogements effectués en 6 mois) - mise en place de la bourse aux logements adaptés (ADALOGIS 01) par le CG - création de petites unités de vie (PUV) et programme d'intérêt général dépendance du CG, - prestation de Compensation du Handicap et indirectement l'APA	- améliorer la connaissance des besoins par territoire en matière d'hébergement et d'accès aux logements (enrichissement par le système d'information COHPHRA, études à lancer, valoriser les informations des PLH sur ce champ) - création d'instances partenariales locales pour examiner les situations non résolues et l'alternative à l'expulsion. - poursuivre l'élargissement des offres d'ADALOGIS vers les logements privés et les logements en accession

PDH de l'Ain – orientations départementales	Etat des pratiques récentes : financement / études / conseil assistance / divers	Pistes actions prévues ou à mettre en place
tenir compte des questions d'accessibilité aux handicapés dans tous les projets, dès l'amont	- 163 logements aidés par l'ANAH et le CG en 2008 pour l'adaptation au handicap et le maintien à domicile - développement de logements adaptés dans les programmes de logements locatifs aidés (Bourg Habitat, ...)	
assurer la transition vers le logement autonome : assurer l'accompagnement social et disposer d'une offre plus abondante en PLAI	- objectif délégation de compétence 2009 (183 PLAI en logements familiaux.) - bilan ANAH 2008 : 15 logements conventionnés très sociaux - aides à l'accompagnement du CG: ASL spécifique PLAI, ASL du FSL, dispositif de sous-location, aides à la réhabilitation de logements communaux - plan de relance 2009 : financement de médiation locative (sous location Alfa3A)	- poursuite de l'augmentation régulière en volume et en taux de PLAI - s'assurer de la prise en compte de cet objectif dans les PLH - coordination des dispositifs d'aide vers le logement autonome - Structure immobilière à vocation sociale
3 - Se mettre en marche pour des logements durables et de chantiers propres		
expérimenter des opérations de logements à énergie positive		- Réaliser une opération exemplaire en MARPA
expérimenter, faire accepter les formes d'habitat innovantes, plus denses (maisons de ville, petits collectifs)	- assistance du CAUE auprès de communes	- Étude sur les freins réglementaires à la conception d'habitat répondant à ces nouvelles formes
mettre en place des éco-quartiers, prioritairement à proximité des gares, promouvoir la ville passante ?	- soutien des services de l'Etat (DDE) aux projets d'éco-quartier (Reyrieux, ...) - étude DDE sur les villes passantes	- capitalisation de l'expérience en méthodes - actions de promotion et de valorisation d'expérience

PDH de l'Ain – orientations départementales	Etat des pratiques récentes : financement / études / conseil assistance / divers	Pistes actions prévues ou à mettre en place
intégrer les questions de développement durable dans le cahier des charges des OPAH et dans les opérations de restructuration	- mise en place d'une grille d'analyse développement durable des PLU présentée aux urbanistes du département. Cette grille sera analysée au niveau national pour une validation. - établissement d'un cahier des charges type intégrant la grille développement durable pour aider les communes dans la consultation des bureaux d'études en urbanisme.	- promotion et suivi des mesures de soutien à la rénovation thermique - établir un guide pour la rédaction du règlement des PLU intégrant les conclusions du Grenelle (répondre aux préoccupations ou défauts constatés, éliminer les causes d'illégalités, faciliter son utilisation par les services instructeurs) - rendre systématiques les actions en faeur de la rénovation thermique dans les OPAH (prise en compte dans les cahiers des charges)
répondre aux objectifs du Grenelle pour le parc locatif public	- appel à projets FEDER-énergie - subventions du CG	- connaissance et suivi du classement énergétique du parc - promotion de projets innovants participant à la professionnalisation du milieu professionnel
assurer une veille sur les études et publications pour les mettre à disposition des élus et du public - mode d'emploi du logement - dispositifs existants, priorités, précautions à prendre - éléments juridiques et techniques pour concilier développement durable et protection du patrimoine et des paysages		- travail avec les bailleurs sur l'appropriation des logements « qualité environnementale » par les locataires : guide d'utilisation - guide en direction des élus
mettre en œuvre le plan départemental de gestion des déchets de chantier, mener des expérimentations	- plan départemental de gestion des déchets créé en 2002 - point d'étape fait en 2006 - étude prospective sur la gestion des déchets BTP effectuée en 2008 (résultat présenté au comité départemental des déchets de BTP)	- élaboration d'une plaquette sur la gestion des déchets BTP en direction des élus - site internet d'information sur les déchets rassemblant tous les renseignements de chaque acteur œuvrant dans ce domaine. - actions de développement des filières de valorisation des déchets du BTP - sensibilisation des maîtres d'œuvre et d'ouvrage à partir de visite de chantier exemplaire.

PDH de l'Ain – orientations départementales	Etat des pratiques récentes : financement / études / conseil assistance / divers	Pistes actions prévues ou à mettre en place
4 - Assurer un développement résidentiel équilibré entre pôles et secteurs ruraux		
ainsi que défini dans les SCOT quand ils existent en l'absence de SCOT, en privilégiant les bourgs et les localités où existe et où est prévue une offre de transport	- prise en compte de cette orientation dans les avis et PAC de l'Etat et l'association de l'Etat et du CG sur PLH et PLU (68 avis et préavis en 2008) - modification en cours de 2 SCOT pour mise en compatibilité avec la DTA et élaboration en cours du SCOT de Bellegarde	- effectuer une typologie départementale des communes et en déduire, en cohérence avec les SCOT, l'armature urbaine du département et les communes dotés d'équipements et TC. - suivre le développement résidentiel de ces pôles dans le cadre de l'observatoire départemental et accroitre les données à collecter en conventionnant notamment avec la CAF
organiser l'appui aux SCOT (en élaboration et en mise en oeuvre) : quelle coordination Etat, CG, CR, Interscot	- dans le cadre DGD, aides mobilisables pour l'élaboration de SCOT - vérification de la compatibilité des PLU avec SCOT en cours (DDE) puis accompagnement des communes qui ont un problème de compatibilité. - aides du CG au SCOT pour la faisabilité, l'élaboration, la révision, la modifications ou la réalisation d'études complémentaires	- Inciter au lancement de SCOT dans les secteurs non dotés - Inviter à une évaluation des SCOT afin de juger de la pertinence d'une révision. Le plan climat est une opportunité pour analyser les enjeux en matière énergétique et éventuellement réviser les SCOT. - démarche interscot à prévoir dans le secteur Val de Saône-Bresse avec le SCOT lancé dans la Saône et Loire. - mise en place d'indicateurs pour le suivi des SCOT - lancement d'une plateforme commune à destination des SCOT , mise en réseau des SCOT et interscot de l'Ain

PDH de l'Ain – orientations départementales	Etat des pratiques récentes : financement / études / conseil assistance / divers	Pistes actions prévues ou à mettre en place
la production de logements locatifs publics doit participer de cette orientation : - une répartition de la production conforme (voir les orientations par secteur) - une part accrue de la production à proximité d'un transport collectif existant ou à venir (indicateur à construire et objectif chiffré à déterminer) - une production en milieu rural en réponse aux besoins endogènes des communes (pour les ménages ayant des attaches sur la commune) n'induisant pas d'étalement urbain (évaluation des opérations en milieu rural à mettre en place)	- des objectifs de production sont fixés par secteur géographique dans la convention de délégation de compétence liant l'Etat et le CG. Au titre de 2009, les objectifs par secteur sont : -Bourg – Plaine de Bresse : 350 (29% du dépt) -Oyonnax-Nantua : 50 (4% du dépt) -Gex-Bellegarde : 350 (29% du dépt) -Bugey : 90 (7% du dépt) -Côtières-Dombes-VDS : 360 (30% du dépt)	- reprendre cette orientation dans les objectifs de la convention de délégation - mettre en place une procédure pour géolocaliser tous les programmes financés (travail à engager avec SIG – test sur un territoire) - définition d'une méthode de repérage et de dimensionnement des besoins endogènes de logements locatifs aidés en milieu rural

PDH de l'Ain – orientations départementales	Etat des pratiques récentes : financement / études / conseil assistance / divers	Pistes actions prévues ou à mettre en place
5 - Utiliser préférentiellement le tissu déjà urbanisé et les bâtiments existants		
Organiser l'appui aux communes - pour l'élaboration du projet communal, du PLU, de la stratégie foncière, de l'utilisation préférentielle du tissu urbain - quelle coordination Etat, CG, CR, Syndicats mixtes, EPCI, CAUE, EPFL, bailleurs publics…, quel discours commun ?	- réunions avec le CAUE sur les outils de maîtrise du foncier pour permettre au CAUE de relayer ces informations auprès des communes dans le cadre de leur mission. - conseil et assistance (DDE) auprès des collectivités locales pour élaborer les PLU (68 cas en 2008) - réunion avec l'association des maires ruraux de l'Ain sur les PLU et les enjeux de politiques publiques (déc. 2008) - développement des PLU numérisés avec le soutien de la DGD. - adhésion au Centre d'Etudes et de Ressources Foncières Rhône-Alpes (CERF) - participation du CG au lancement et au financement de L'EPF 01 - nouvelle mission de l'EPFL d'assistance aux CL pour l'élaboration d'une stratégie foncière communale.	- communiquer autour de la note "les principaux leviers de l'action publique locale en matière d'habitat" (diffusion d'une plaquette, réunions territoriales etc..) - promouvoir l'adhésion au Centre d' Études des Ressources Foncières - promouvoir les réflexions concernant les stratégies foncière des communes
inciter à la réflexion sur le potentiel dans le tissu existant pour que le potentiel en restructuration urbaine, démolition/reconstruction, utilisation des dents creuses, traitement complet des îlots… soit mis en évidence et débattu : - à mettre en oeuvre à l'occasion de l'élaboration des PLU - à imposer avant le lancement de toute OPAH (étude urbaine) ou engager des OPAH RU	- calcul de la tâche urbaine pour les communes (env.60 communes actuellement) - calcul du potentiel à urbaniser disponible (tout le département au 1er janvier 2008)	- Prendre cette orientation en compte dans les cahiers des charges des OPAH à venir (CC Coligny, CC Bugey-vallée de l'Ain, CC Oyonnax, Agglomérations de Bourg) - définir les modalités d'actualisation du calcul de la tâche urbaine et du potentiel urbanisé disponible (méthode, périodicité, etc.)[1]

[1] L'actualisation du calcul de la tâche urbaine dépend de la périodicité des passages et photographies de l'IGN (à priori la dernière effectuée en 2009)
Le potentiel à bâtir sur zone AU demande un gros travail avec des changements réguliers dans les PLU.

PDH de l'Ain – orientations départementales	Etat des pratiques récentes : financement / études / conseil assistance / divers	Pistes actions prévues ou à mettre en place
définir avec les collectivités et l'EPFL le portage de terrains dans le tissu urbain comme une priorité (indicateur à construire et objectif chiffré à déterminer)		- réunions avec l'EPFL pour prise en compte de cette orientation dans les interventions.
engager des opérations de remise sur le marché des logements vacants	- aide de l'ANAH (96 logements en 2008)	- poursuivre l'action de l'ANAH et de la MOUS pour la lutte contre la vacance
rendre concurrentiels les produits dans le tissu existant par rapport au pavillonnaire en extension d'urbanisation - aider les ménages accédants dans l'ancien (pour les travaux par exemple) - mener des opérations de restructuration urbaine intégrant tous les aspects de la qualité de la vie : services, environnement urbain, espaces de détente, accès aux transports… - adapter le bâti aux exigences actuelles : éclairement, stationnement, consommation énergétique (dans le cadre des opérations de restructuration urbaine) la production de logements locatifs publics doit participer de cette orientation - implication forte des bailleurs publics dans les opérations de restructuration urbaine - une part importante de production en tissu urbain (voir les orientations par secteur)	- développer l'utilisation du Pass-Foncier collectif, PTZ etc. - aide de 5000€ (par l'intermédiaire du CODAL) pour les acquisitions PTZ avec travaux - opérations ANRU et opérations hors ANRU sur 5 quartiers soutenues par la Région et le CG (Bellegarde, Oyonnax, Arbent, Meximieux, Montluel) - aide supplémentaire pour la réhabilitation avec objectifs énergétiques - association des EPCI à PLH aux réunions de programmation des aides à la pierre	- promouvoir des opérations exemplaires et les faire connaître sur les nouvelles formes architecturales rurales et urbaines. - développement d'OPAH RU – prendre en compte cette orientation dans les cahiers des charges - promouvoir des opérations exemplaires et les faire connaitre - reprendre cette orientation dans des objectifs de la convention de délégation de compétence. - indicateur « d'urbanité » des opérations : géolocalisation des opérations locatives sociales et mesure de leur intégration au tissu déjà urbanisé
résorber l'habitat indigne	- pré-repérage de l'habitat indigne et cartographie dans le cadre d'un groupe de travail du PDALPD - étude de repérage de l'habitat indigne sur le département lancée en 2009 - bilan ANAH 2008 : 4 logements indignes - MOUS "indignité" financée par le CG, la CAF et l'ANAH	- création d'un pôle de lutte contre l'habitat indigne chargé de coordonner l'action des différents intervenants et d'en suivre les effets. - création d'un observatoire de l'habitat indigne

Le dispositif de suivi du PDH

Pour l'État local, le Conseil général et les partenaires locaux de la politique du logement, le PDH constitue un outil pour orienter la prise de décision et les plans d'actions menés sur le terrain.

Dans l'Ain, il revêt un enjeu particulier en raison des relations étroites qui lient les partenaires, notamment au sein de la délégation de compétence de l'État au Département, ou encore au sein de la plate forme de l'observatoire départemental de l'habitat avec les EPCI porteurs de PLH.

Dans ce contexte, la coordination régulière des intervenants est nécessaire, sur les choix stratégiques ou sur l'animation des nombreux acteurs du logement, pour réussir un développement durable de l'Habitat.

L'État et le Conseil général s'associent pour mener cette coordination au travers de :

- 1 - un comité de pilotage du plan départemental de l'habitat qui aura pour mission d'évaluer une fois par an l'évolution de la situation départementale en regard des orientations du plan et de repérer les nouveaux enjeux émergeant sur le territoire départemental.

Ce comité de pilotage du PDH, présidé par le Préfet de l'Ain et le Président du Conseil général, est composé des membres du comité de pilotage constitué pour l'élaboration du plan : .

- 2 – un comité technique du plan départemental de l'habitat qui aura pour mission d'une part d'animer le réseau d'acteurs pour porter les orientations du plan et d'autre part de dresser l'état des pratiques pour mesurer la prise en compte du plan sur le terrain.

Ce comité technique du PDH, animé conjointement par les services de l'Etat (DTT) et du Conseil général (DGAS), est composé des services de l'Etat (DTT), ceux du Conseil général (DGAS) et ceux des EPCI avec PLH.

- 3 – l'observatoire départemental de l'habitat mis en place en 2008 par le Conseil général en partenariat avec l'Etat et les collectivités à PLH.